

上海开能环保设备股份有限公司
用超募资金收购公司获得土地使用权的可行性报告

承担单位：上海开能环保设备股份有限公司

通讯地址：上海市浦东新区川大路518号

邮政编码：201200

联系电话：021-58599901

传 真： 021-58599079

编制单位：上海开能环保设备股份有限公司

编制时间：2012年10月

上海开能环保设备股份有限公司

用超募资金收购公司方式获得土地使用权可行性报告

一、项目背景

上海开能环保设备股份有限公司(以下简称“公司”)注册资本人民币14,300万元,法定代表人瞿建国。公司于2011年11月2日在深圳证券交易所创业板上市,股票简称:开能环保,股票代码:300272。

公司成立于2001年。为解决人居生活及饮用水环境污染问题,公司十余年来专注于研发制造全屋净水设备、软水设备、商用净化饮水设备等一系列产品及其核心部件,提供相配套的各种增值服务。2011年上市以来,公司进一步提升了品牌形象,也为公司的发展募集到了资金。公司有必要进一步开拓更广阔的发展空间。

公司西侧有一幅38亩工业用地,原由上海永达(集团)股份有限公司(简称“永达集团”)竞拍取得,并实际由其全资子公司“上海信川投资发展有限公司”(简称“信川投资”)持有。现永达集团根据其产业总体布局考虑,决定通过转让信川投资股权的方式处置该幅土地使用权。公司综合分析认为,取得该幅毗邻地块的土地使用权将有利于进一步扩大公司的综合生产能力,增强公司核心竞争力,有利于公司未来持续发展。

二、项目概况

1、项目建设内容

公司拟以超募资金10,866万元通过收购信川投资全部股权的方式,获得信川投资持有的上海市浦东新区川沙经济园区9-11地块约38亩国有土地使用权,用于扩建研发制造设施,为公司后续发展和新产品开发做准备。

超募资金如不足,则使用少量自有资金。

2、项目地理环境

本项目发展用地位于上海市川沙经济园区内，交通、配套基础设施完善。而且该地块与公司现有生产基地相毗邻，可以最大程度地降低综合使用成本，提高综合使用效率。

3、拟购买土地基本情况

土地位置：上海市浦东新区川沙经济园区9-11地块，西至川沙路，东至9-6地块（公司现有生产基地），南至五灶港，北至川大路；

土地性质：工业用地，出让年限50年；

总面积：25721.10平方米。

4、本次交易不构成关联交易，也不构成重大资产重组。

三、项目可行性和必要性

1、项目建设符合政策导向及产业发展方向

水资源匮乏和水污染日益严重已成为制约我国社会进步和经济发展的瓶颈。国家在《国家中长期科学和技术发展规划纲要(2006-2020年)》、《国家“十二五”科学和技术发展规划》、《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》等文件中明确，要加快发展水处理产业，应对日益严重的水污染现状。

国家发改委和国家环保部于2010年4月公布的《当前国家鼓励发展的环保产业设备（产品）目录》（2010年版），将家庭生活用水和饮用水处理、以及学校、政府机关及企事业单位安全饮水处理的净水器纳入到鼓励发展的环保产品目录。

公司将抓住人居水处理行业的发展机遇，充分发挥已有的产品优势，扩大生产规模，继续保持公司在人居水处理产品领域的领导地位，实现公司业务良性持续发展。

2、公司自身发展的需要

公司目前主要为解决人居生活及饮用水环境污染问题，专业开发并制造全屋净水设备、软水设备、商用净化饮水设备等一系列产品及其核心部件，提供相配

套的各种增值服务。

随着2011年11月成功在深交所创业板上市，公司进一步提升了品牌形象，也为公司的发展募集到了资金。同时，投资者也对公司有了较高的发展期望。因此，公司要进一步开拓更广阔的发展空间，为公司长远发展打下坚实基础。

3、土地资源宝贵

公司原有募投项目均在现有土地厂房内建设。随着公司的发展，现有土地厂房将无法满足发展需求。公司所在的川沙经济园区与浦东国际机场仅有10分钟车程，且临近正在建设中的迪士尼园区，土地价值不断提高。无论从公司加强整体规划和一体化管理的角度考虑，还是从现有经营区域土地资源宝贵的角度分析，抓住机遇购买适于公司发展需要的新的土地是非常有必要的。

通过本项目发展用地的购置，将有利于进一步扩大公司的综合生产能力，保障公司未来的持续发展。

四、项目实施方案

本项目采取收购目标公司全部股权的方式取得目标公司所持有的土地使用权。

1、目标公司收购前基本情况

目标公司“信川投资”，由“永达集团”出资成立的一人有限公司，注册资本为人民币1000万元。2012年2月1日，信川投资与上海市浦东新区规划和土地管理局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，以人民币10100万元的价格取得川沙经济园区9-11地块的使用权，并付清全部土地出让款。

信川投资自成立以来除持有川沙经济园区9-11地块土地并开展相应建设规划申报工作外，未从事生产经营或其他经济活动。

2、目标公司股权收购方案

股权转让总价为10866万元。公司与永达集团签订股权转让协议后，履行董事会及股东大会批准手续。股东大会审议批准后，公司支付1416万元预付款给永达集团，双方办理股权过户登记手续，然后公司向目标公司增资9450万元，由目

标公司偿还其对永达集团的9450万元借款，就此付清股权收购尾款。

五、风险分析及应对

1、风险因素

本项目发展用地与之相关的政策、市场和经济效益等方面存在不确定性，因此本项目存在一定的风险。

(1) 目标公司或有负债等风险

本项目取得土地产权的方式是收购目标公司股权，若目标公司存在没有如实披露的对外负债、担保等情况，可能对公司产生不利影响。

(2) 工程建设风险

有可能发生工程地质条件与预期发生重大变化的情况，以及交通运输、供水、供电等外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

(3) 经济效益及市场风险

新的研发制造设施建成后，实际经济效益存在不确定性，产品市场前景与目前判断可能存在差异。

(4) 新增摊销影响利润的风险

此次购买土地后，公司将新增无形资产超过1亿元，新增无形资产摊销将对公司未来几年利润产生一定影响。

2、应对措施

针对上述潜在风险因素，公司将积极采取相应的措施，将项目的风险降到最低，确保与本发展用地相关的建设项目能够顺利实施。

(1) 目标公司或有负债等风险应对

公司在持续督导证券公司、律师事务所帮助下，对目标公司进行有效的尽职调查，并在收购目标公司股权合同中，对或有风险加以规避。

(2) 工程风险应对

针对本项目来说，工程风险较小，发生工程地质条件与预期条件不符的可能性较小。但是，还需要加强与政府土地部门的协调沟通，保证项目用地所处位置配套基础设施健全，为项目实施提供良好基础条件。

（3）经济效益及市场风险

公司将借助从事人居水处理设备制造十几年的优势，力争继续走在行业前列，以优质产品赢得市场。

（4）新增摊销影响利润的风险应对

此次获得土地主要用于扩建研发制造设施，为公司后续发展和新产品开发做准备。公司将积极推进项目建设和实施工作，力争尽快形成新的利润增长点，克服新增摊销影响利润的风险。

六、结论

人居水处理行业目前正处于发展期，公司将充分发挥已有的人居水处理产品研发制造优势，持续加大对主营产品的发展投入，继续保持在行业内的领先地位，增强公司核心竞争力，保证公司未来长远发展。本项目具备良好的发展前景。

本项目虽具有一定的风险因素，但风险可控，可以实施。

上海开能环保设备股份有限公司

2012年10月12日